

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAGEN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagen, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för år 2016.

Styrelseledamöter och revisorer

Styrelsen och revisorer har efter ordinarie föreningsstämma den 2016-05-11 och på följande styrelsekonstituering följande sammansättning.

Olof Buskas	ordförande
Marita Mårtensson	ledamot
Ulla Nilsson	ledamot (sekreterare)
Joakim Sjöberg	ledamot
Erik Westlund	ledamot
Kristina Björk	suppleant
Patrik Holmlund	suppleant
Elisabeth Petzelius	suppleant

Revisorer sedan föregående stämma har varit:

Håkan Werell (auktoriserad revisor)	ordinarie
Ingemar Holmsten (föreningsrevisor)	ordinarie
Ann Nilsson	suppleant för IH

Valberedningen har bestått av:

Rebecca Rudfjäll	sammankallande
Jenny Lundberg	

Föreningens fastigheter och medlemmar

Fastigheten Tumba 8:14 består av sex hus med totalt 135 bostadsrätter och en hyreslägenhet (fastighetsskötarbostad). Till fastigheten hör garageplatser, p-platser med och utan motorvärmarruffag, gemenskapsutrymmen som bastu, snickarlokal och vävstuga samt två samlingslokaler, varav en med möjlighet till övernattning.

Brf Hagen	Total tomtyta	25.555,0 m ²
	Total lägenhetsyta	8.818,2 m ²
	Uthyrd lokal (frisérsalong)	56,2 m ²

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 81.485.000 kronor, varav byggnadsvärdet utgör 60.212.000 kronor.

Föreningens fastighet är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. Försäkringen inkluderar även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Antalet medlemmar vid årets början var 167. Under året har 23 medlemmar lämnat föreningen medan 16 nya medlemmar tillkommit. Per 2016-12-31 hade föreningen 160 medlemmar. Vid röstning gäller dock endast en röst per lägenhet, d.v.s totalt 135.

Under året har 16 lägenheter bytt ägare.

Nyckeltal	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rörelseintäkter	5.628.151	5.973.960	6.048.499	5.892.659
Resultat	994.940	374.389	503.055	110.056
Soliditet	17%	15%	14%	13%
Årsavgift / m2 bostadsyta	591	614	647	628
Lån / m2 bostadsyta	4.725	4.781	4.837	4.884
Räntekostnader / m2 bostadsyta	81	169	212	220

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har genomförts. Som föreningens fastighetsskötare arbetade Per Heinerud hela året. Trappstädningen sköttes på entreprenad av Sven Heimers Fastighetsservice.

Löner till anställda uppgick till 325.920 kronor. Till styrelsen och internrevisor utbetalades 175.000 kronor i arvoden.

Under senare år har en del större underhållsarbeten utförts:

<u>År</u>	
2003	Byte av samtliga fönster
2004	Byte av lås i alla portar och källardörrar
2004-2005	Renovering av tvättstugorna
2007-2009	Byte av vatten- och avloppsstammar
2011-2012	Omläggning av taken
2012	Renovering av lekplatsen och iordningställande av 2 st grillplatser
2013	Renovering av festlokalen
2014-2015	Renovering av övernattningslägenheten

Under 2016 gjordes i övrigt endast smärre underhållsarbeten som t.ex. montering av nya nummer-skyltar vid p-platserna och utbyte av vissa träpartier i räcken framför p-platserna. Nya armaturer har monterats på stora parkeringsplatsen och i skogen framför E- och F-husen. Tre nya källardörrar har installerats, och 3 st ljuspollare har satts upp bakom D-huset.

Vad gäller framtida renoveringar pågår f.n. anbuds-förfarande avseende byte av elstammarna samt om byte av portar/entrépartier.

Medlemsaktiviteter

Vad gäller medlemsaktiviteter anordnades två städdagar, en på våren och en på hösten, båda med en gemensam lunch.

Vävgruppen fortsatte sin verksamhet under hela året.

Information till medlemmarna har delats ut i brevlådorna eller anslagits i portarna.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med därtill hörande tilläggsupplysningar och noter.

Årsavgifterna sänktes med 5% i mitten av år 2016, och styrelsen bedömer att de skall kunna ligga kvar på samma nivå under år 2017.

Förändringar i eget kapital	Inbetalda <u>insatser</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Fritt eget <u>kapital</u>
Belopp vid årets ingång	863.035	2.081.310	4.601.594
Avsättning till yttre fond		244.455	-244.455
Årets resultat	=	=	<u>994.940</u>
Belopp vid årets utgång	863.035	2.325.765	5.352.079

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond görs med ett belopp som motsvarar 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

från föregående år balanserat resultat	4.601.594
årets resultat	994.940
stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	<u>-244.455</u>
Totalt	5.352.079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att:

Överföres i ny räkning	5.352.079
------------------------	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	<u>2016-01-01-</u> <u>2016-12-31</u>	<u>2015-01-01-</u> <u>2015-12-31</u>
<u>Rörelseintäkter</u>		
Årsavgifter och hyror, not 1	5.628.151	5.973.960
<u>Rörelsekostnader</u>		
Drift och underhåll, not 2	-2.378.757	-2.605.622
Övriga externa kostnader, not 3	-128.063	-115.836
Personalkostnader, not 4	-676.610	-661.890
Avskrivningar, not 5 och 6	<u>-741.063</u>	<u>-735.438</u>
Summa rörelsekostnader	<u>-3.924.493</u>	<u>-4.118.786</u>
RÖRELSERESULTAT	1.703.658	1.855.174
<u>Finansiella poster</u>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1.988	492
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-710.706</u>	<u>-1.481.277</u>
Summa finansiella poster	<u>-708.718</u>	<u>-1.480.785</u>
ÅRETS RESULTAT	994.940	374.389



BALANSRÄKNING	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		
Byggnader och mark, not 5	47.317.303	47.929.616
Maskiner och andra tekniska anläggningar, not 6	<u>1.035.625</u>	<u>1.108.125</u>
Summa materiella anläggningstillgångar	48.352.928	49.037.741
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andra långfristiga fordringar	<u>1.800</u>	<u>1.800</u>
Summa anläggningstillgångar	48.354.728	49.039.541
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Övriga fordringar, not 7	12.432	128.628
Förutbetalda kostnader	<u>35.737</u>	<u>34.775</u>
Summa kortfristiga fordringar	48.169	163.403
Kassa och bank	<u>2.523.228</u>	<u>1.278.641</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2.571.397</u>	<u>1.442.044</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	50.926.125	50.481.585

L

BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Medlemsinsatser	863.035	863.035
Fond för yttre underhåll	<u>2.325.765</u>	<u>2.081.310</u>
Summa bundet eget kapital	3.188.800	2.944.345
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	4.357.139	4.227.204
Årets resultat	<u>994.940</u>	<u>374.389</u>
Summa fritt eget kapital	<u>5.352.079</u>	<u>4.601.593</u>
Summa eget kapital	8.540.879	7.545.938
<u>Långfristiga skulder</u>		
Övriga skulder till kreditinstitut, not 9	41.666.698	42.161.941
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder	191.006	217.392
Övriga skulder	14.948	17.547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter, not 8	<u>512.594</u>	<u>538.767</u>
Summa kortfristiga skulder	<u>718.548</u>	<u>773.706</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50.926.125	50.481.585



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1 - Årsavgifter och hyresintäkter	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årsavgifter och hyror	5.329.967	5.609.135
Parkeringsavgifter	261.735	261.990
Överlåtelseavgifter	14.419	13.356
Övriga intäkter	<u>22.030</u>	<u>89.479</u>
Summa	5.628.151	5.973.960

Not 2 - Drift och underhåll	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Lägenhetsunderhåll	6.919	253.658
Fastighetsunderhåll	46.135	42.729
Tvättstugeutrustning	38.332	35.991
Traktor	25.378	31.402
Plantering och gårdskostnader	28.680	261.974
Övrigt underhåll	119.638	73.501
Värmeavgifter	972.300	896.925
Vattenavgifter	203.529	198.965
Elavgifter	210.604	139.498
Bensinkostnader	12.341	15.594
Kabel-TV	83.276	79.971
Renhållning	135.286	132.082
Trappstädning	144.508	144.470
Förbrukningsmateriel	69.106	34.612
Fastighetsförsäkring	79.823	79.537
Fastighetsavgift	175.298	171.818
Diverse övriga driftskostnader	<u>27.604</u>	<u>12.895</u>
Summa	2.378.757	2.605.622



Not 3 - Övriga externa kostnader	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	49.500	49.500
Revisionsarvode	18.406	17.813
Föreningsavgifter	5.614	4.700
Telefon och internet	18.001	10.907
Kontorskostnader	8.824	8.183
Kostnader för styrelsemöten och stämmor	10.178	8.125
Övriga administrativa kostnader	<u>17.540</u>	<u>16.608</u>
Summa	128.063	115.836

Not 4 - Personalkostnader	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Medeltal anställda	1	1

Not 5 - Byggnader och mark

Byggnader skrivs av på 100 år (1% per år).

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	61.231.473	61.231.473
Årets anskaffningar	=	=
Utgående anskaffningsvärde	61.231.473	61.231.473
Ingående avskrivningar	13.301.857	12.689.544
Årets avskrivningar	<u>612.313</u>	<u>612.313</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>13.914.170</u>	<u>13.301.857</u>
Bokfört värde	47.317.303	47.929.616

Not 6 - Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning sker planenligt på 10 år (10% per år).

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2.468.312	1.237.062
Årets anskaffningar	<u>56.250</u>	<u>1.231.250</u>
Utgående anskaffningsvärde	2.524.562	2.468.312
Ingående avskrivningar	1.360.187	1.237.062
Årets avskrivningar	<u>128.750</u>	<u>123.125</u>
Utgående ack. avskrivningar	<u>1.488.937</u>	<u>1.360.187</u>
Bokfört värde	1.035.625	1.108.125

Not 7 - Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekonto	185	492
Skattefordringar	12.247	19.087
Övriga fordringar	--	<u>109.049</u>
Summa	12.432	128.628

Not 8 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förskottsbetalda avgifter	457.094	478.702
Semesterlöneskuld	47.560	46.057
Upplupen ränta	7.940	8.273
Övriga upplupna kostnader	--	<u>5.735</u>
Summa	512.594	538.767

Not 9 - Långfristiga skulder

Långgivare	<u>Lånebelopp</u> 2016-12-31	<u>Räntesats</u> 2016-12-31	<u>Bundet</u> till	<u>Amortering</u> år 2016
SBAB	12.885.268	1,18%	2019-02-19	328.000
SBAB	10.703.518	3,11%	2017-09-04	--
SBAB	5.595.155	0,84%	2017-11-23	17.243
SBAB	2.800.000	0,95%	2017-01-09	100.000
SBAB	<u>9.682.757</u>	0,86%	2017-06-30	<u>50.000</u>
Summa	41.666.698			495.243

Not 10 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts
för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar som säkerhet för övriga skulder till
kreditinstitut (41.666.698 kronor) 45.500.000 45.500.000

Tumba den 20 april 2017



Olof Buskas
Ordförande



Marita Mårtensson



Ulla Nilsson



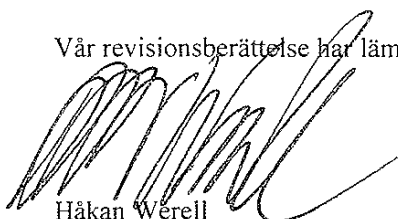
Joakim Sjöberg



Erik Westlund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2017



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Ingemar Holmsten
Föreningsrevisor